
CYRELA CREDITO FII – CYCR11

RELATÓRIO MENSAL

Novembro 2024



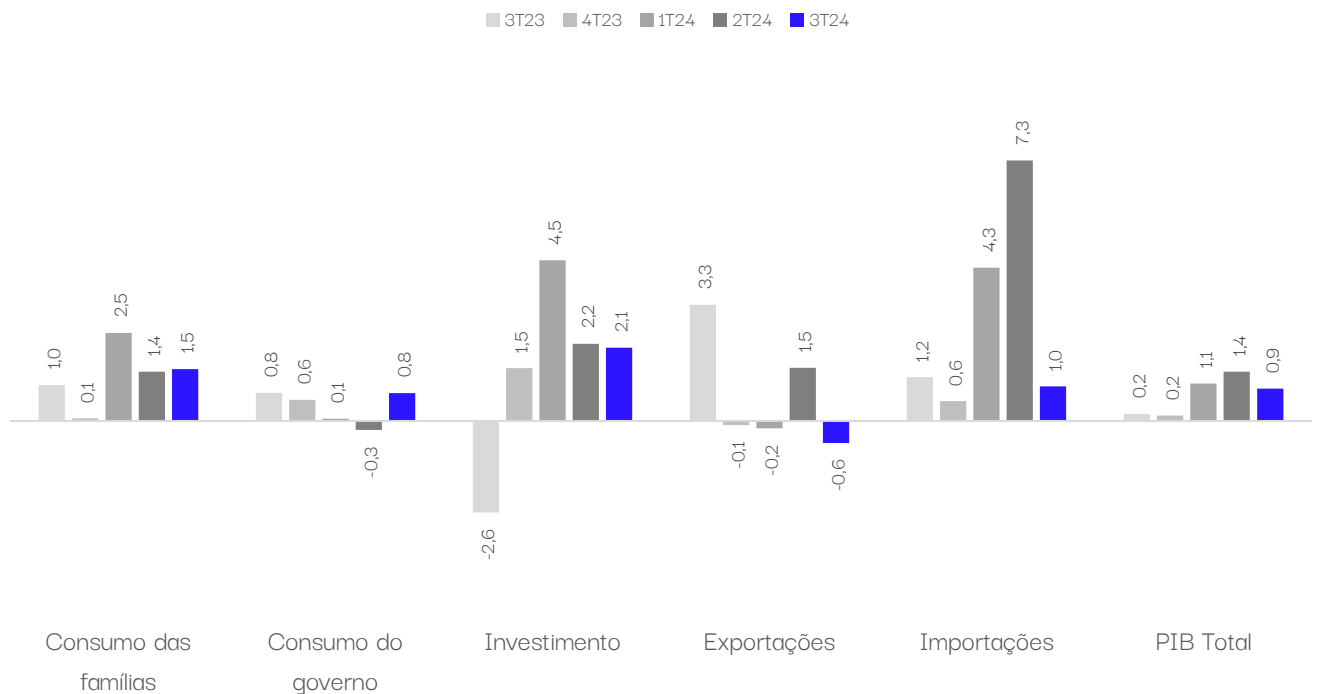
Visão Macroeconômica

O cenário econômico das últimas semanas foi marcado pela **deterioração das condições financeiras**, em grande parte **impulsionada pelas incertezas fiscais e seus desdobramentos**. A política fiscal esteve no centro das atenções, com o pacote de ajuste do governo frustrando expectativas do mercado e gerando alta no dólar e nas taxas de juros futuras. Ao mesmo tempo, a inflação continua sendo uma preocupação central, com o IPCA acumulado em 12 meses acima do teto da meta, pressionado por um câmbio depreciado e uma economia aquecida. O PIB do 3º trimestre reforça essa constatação, com crescimento robusto e demanda interna elevada. Em resposta, o mercado ajusta suas projeções para a política monetária, precificando taxas de juros mais altas como forma de conter a inflação e ancorar as expectativas.

A política fiscal dominou o cenário econômico recente, destacando-se como o principal tema de atenção. O **anúncio do pacote de ajuste fiscal** pelo governo foi **recebido com ceticismo** pelo mercado financeiro, gerando uma deterioração nas condições financeiras: o **dólar subiu** e as **taxas de juros futuros dispararam**. O pacote **foi criticado por conter medidas consideradas insuficientes para conter o crescimento da dívida pública**. Além disso, a **proposta de isenção de Imposto de Renda para quem ganha até R\$ 5 mil mensais gerou preocupações adicionais**. Embora possa aliviar o bolso das famílias, a medida enfrenta questionamentos sobre a falta de compensação fiscal, que poderia comprometer a arrecadação do governo. Ainda mais preocupante é o potencial dessa iniciativa para aquecer a economia em um momento em que a inflação já é uma preocupação central, dado que a atividade econômica opera acima do seu potencial.

O cenário inflacionário segue desafiador, com o **IPCA mostrando piora nas últimas leituras**. No **acumulado em 12 meses**, o índice **alcançou 4,87%**, ultrapassando o teto da meta de inflação de 4,50%. A aceleração foi puxada pelo **IPCA de Serviços**, que subiu para **4,68%**, e pelo **IPCA de Alimentação no domicílio**, que chegou a **8,41%**. Além disso, a depreciação cambial exerceu pressão adicional sobre os preços de produtos industriais, fazendo o **IPCA de Industriais** saltar de 1,80% para **2,50%**. A **média dos núcleos** de inflação monitorados pelo Banco Central também subiu, atingindo **4,21%**. Essa piora nos indicadores de inflação, combinada com a falta de clareza sobre a estabilização da dívida pública, levou a mais uma rodada de aumento nas expectativas de inflação para 2025 e 2026.

Gráfico 1: PIB por componente da demanda. Taxa trimestral, com ajuste sazonal (%)



Fonte: IBGE. Elaboração: **cy.search**

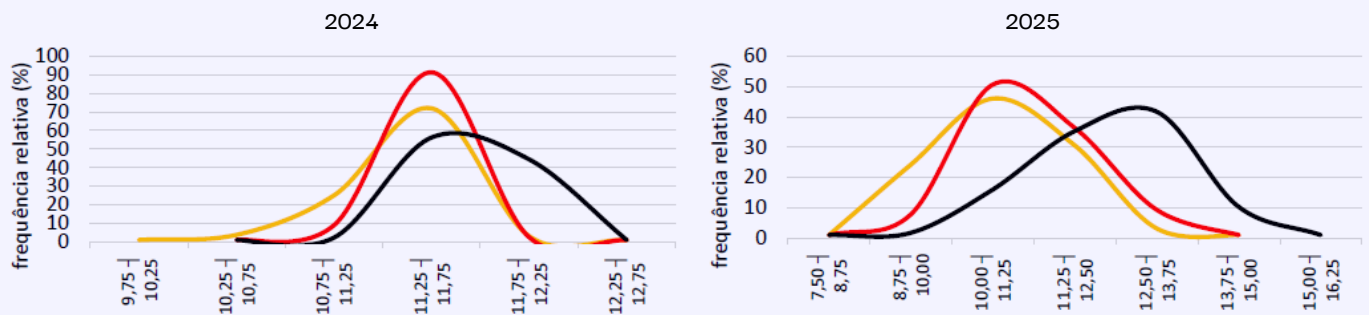
Visão Macroeconômica

A economia brasileira manteve seu ritmo aquecido no 3º trimestre de 2024, com o PIB registrando um crescimento de +0,9% em relação ao trimestre anterior (+4,0% na comparação anual). O consumo das famílias foi o principal motor desse desempenho, com alta de +1,5%, refletindo um mercado de trabalho resiliente e maior disponibilidade de crédito. Outro destaque foi o avanço do investimento produtivo, que cresceu +2,1% na base trimestral. Os gastos do governo tiveram alta de +0,8%, nessa mesma base de comparação, enquanto o setor externo teve contribuição negativa, com as importações crescendo mais do que as exportações. Esses resultados, detalhados no Gráfico 1, reforçam a visão de que a atividade econômica continua operando em um patamar elevado, com impactos relevantes sobre a inflação.

O cenário fiscal e macroeconômico atual tem elevado a pressão sobre a política monetária. O pacote fiscal apresentado pelo governo frustrou expectativas ao não propor medidas robustas e graduais para conter o crescimento das despesas públicas, o que agravou a desancoragem das expectativas de inflação. Esse movimento ocorre em um contexto de câmbio mais depreciado e atividade econômica aquecida, fatores que adicionam pressão inflacionária. Esse cenário leva o Copom a reavaliar seu ciclo de aperto monetário, e o mercado passa a precificar a necessidade de juros ainda altos para conter a inflação.

Gráfico 2: Distribuições de frequências - Expectativas de Mercado para a Taxa Selic

Data das expectativas: 30/9/24 31/10/24 29/11/24



Fonte: Focus - Banco Central.

Comentários Cy.capital

O destaque do mês foi a estruturação de mais 2 operações de originação própria, permitindo ao fundo encerrar o mês com mais de 80% do PL alocado. Vale ressaltar que a gestão vem trabalhando na alocação do recurso da oferta, disponibilizado no dia 28 de agosto, e atualmente há mais 3 operações de originação própria em emissão.

As duas operações realizadas em novembro são lastreadas em financiamento para construção de empreendimento residencial, além de possuírem mais desembolsos no futuro, sendo realizados periodicamente conforme medição de obra. A primeira delas se trata do CRI SWA-Patriarca, com integralização no valor de R\$ 0,9 MM e taxa de IPCA + 10,90%, em projeto localizado na cidade de São Paulo. Este CRI é garantido pela Alienação Fiduciária do terreno e futuras benfeitorias, Alienação das cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos recebíveis das unidades, Aval dos sócios (PF e PJ) e Fundo de Reserva.

Já a segunda integralização do mês, no valor de R\$ 20,0 MM e taxa de CDI + 4,90% a.a., foi no CRI AG7-Pace, em empreendimento localizado na cidade de Curitiba/PR. Este CRI tem a mesma estrutura de garantias que o SWA-Patriarca, além de contar tanto com a Alienação Fiduciária de imóvel, quanto com a Cessão Fiduciária de recebíveis provenientes de outro projeto.

A distribuição do mês foi de aproximadamente R\$ 0,10 por cota (base 10), alcançando uma média de R\$ 1,09/cota (base 100), desde que iniciamos a negociação do CYCR11 na B3, em novembro de 2021, o que representa um *dividend yield* anualizado de 16,33%.

O FII encerrou o mês possuindo 27 CRIs, todos adimplentes, além de participação em um empreendimento residencial (Co-incorporação).

A gestão prevê um aumento na distribuição nos próximos meses, uma vez que o recurso captado na última oferta vem sendo alocado e a taxa média dos investimentos tem crescido, tanto nas operações indexadas em CDI quanto nas corrigidas por inflação.

Características do Portfólio

R\$ 0,10/cota

Cota base 10
Distribuição Nov/24

14,13%

Yield Anualizado da
distribuição de Nov/24²

R\$ 1,09/cota

Cota base 100
distribuição média¹

16,33%

Yield Anualizado da
distribuição média²

81,16%

Percentual Alocado

27

CRIs

3

FIIs

1

Co-inc

19.679

Cotistas

Informações Gerais

Objetivo do Fundo:

O Cyrela Crédito FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FII's e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

CNPJ:

36.501.233/0001-15

Código B3:

CYCR11

Código ISIN:

BRCYCRCTF004

Administrador:

BANCO GENIAL S.A.

Gestor:

CY.CAPITAL

Início do Fundo:

21/06/2021

Taxa de Administração e Gestão:

1.00% a.a. do PL do Fundo

Taxa de Performance:

20% do que Exceder IPCA + Média do IMA-B5 do semestre anterior + 1.00% a.a.

Valor de Mercado:

(Data base 29/11/24)

R\$ 313.594.238,10

Patrimônio Líquido:

(Data base 29/11/24)

R\$ 342.897.559,27

Planilha de Fundamentos



¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

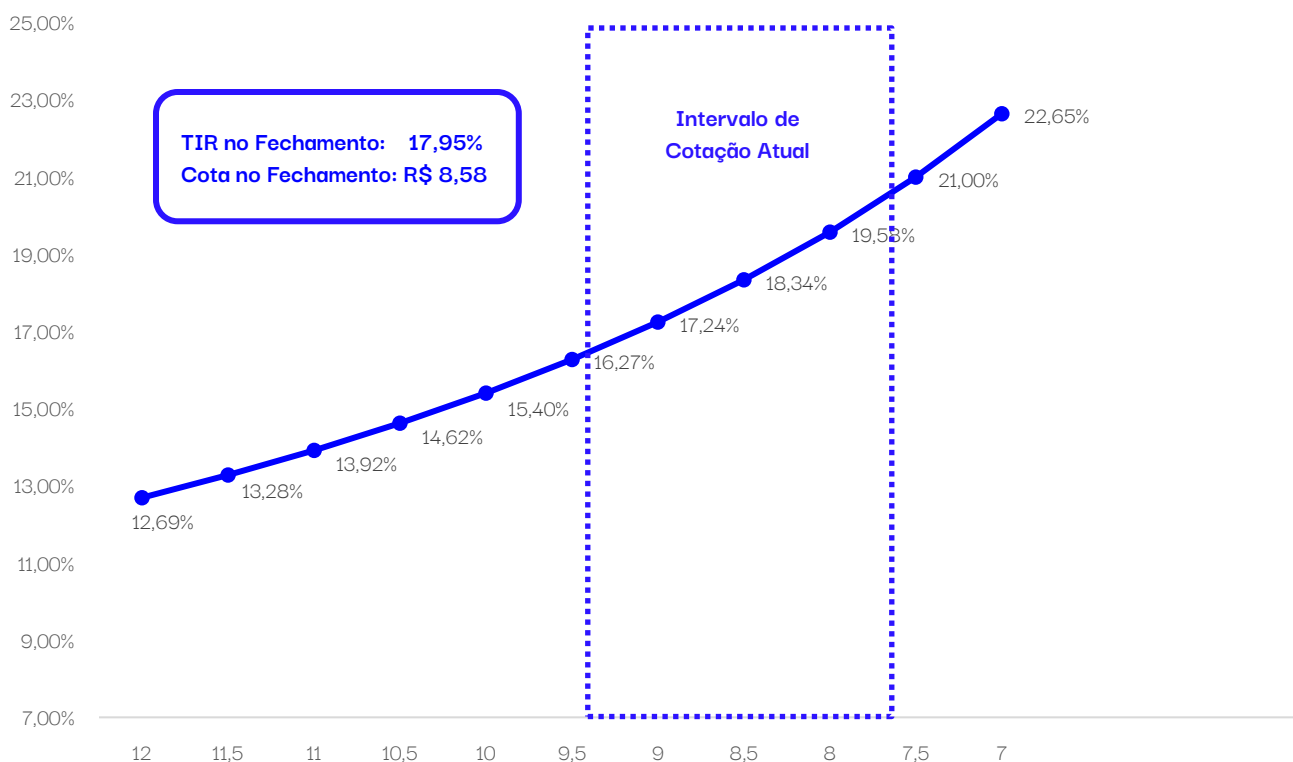
² DY calculado sobre o valor da cota no fechamento. Para Yield desde nov/21, foi feita a média aritmética dos DYs dos demais meses.

³ Distribuição de 0,095 por cota.

Fluxo Financeiro do Fundo

Fluxo Financeiro	Out/24	Nov/24	6 meses (Jun-Nov)	Desde Nov/21 ¹
Rendimentos CRI (Juros e Correção)	1.557.662	2.690.777	11.600.938	49.467.177
Ganho de Capital RF	1.411.911	723.875	3.470.023	6.884.650
Lucro venda de ativos, Co-inc e Prêmios	404.803	300.000	704.803	8.145.129
Dividendos FII	66.356	70.262	413.823	2.991.682
Receitas	3.440.732	3.784.914	16.189.588	67.488.638
Despesas Operacionais	-90.004	-309.824	-2.173.021	-6.669.924
Despesas	-90.004	-309.824	-2.173.021	-6.669.924
Resultado	3.350.728	3.475.090	14.016.567	60.818.714
Distribuição	3.289.450	3.471.441	15.438.406	61.047.488
Distribuição média por cota	0,08	0,09	0,10	0,11

Retorno projetado da carteira em 2024²



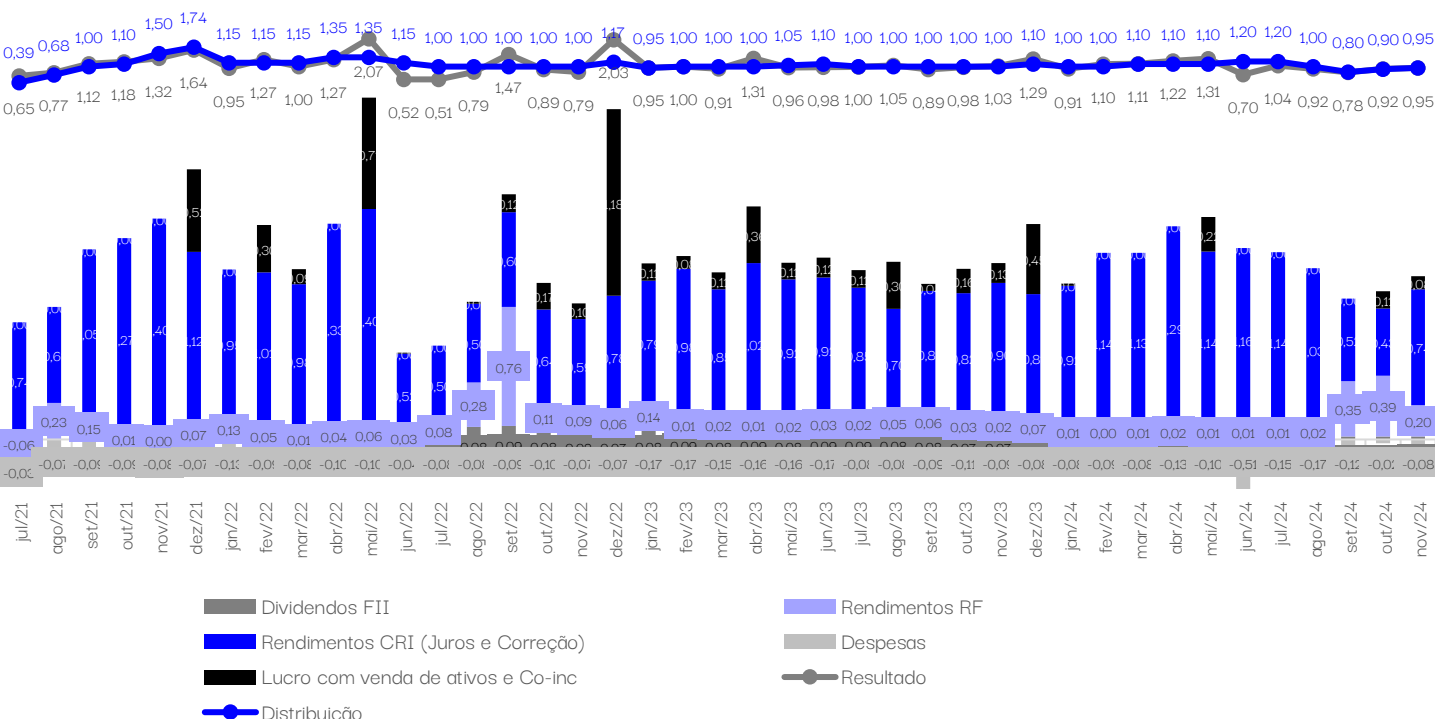
¹ Valores desde o início da negociação na B3 em nov/21.

² Retorno líquido; DI/IPCA considerado com base na curva Anbima de 29/11/2024 para 252 dias; INCC estimado de 5%; Distribuição de 100% do resultado.

Nota: Até out/2021 tínhamos uma reserva acumulada de cerca de R\$ 265 mil. Reserva final atual de R\$ 37 mil.

Nota: Reserva de IPCA acumulada de R\$ 172 mil.

Resultado e Distribuição por cota nos últimos meses¹

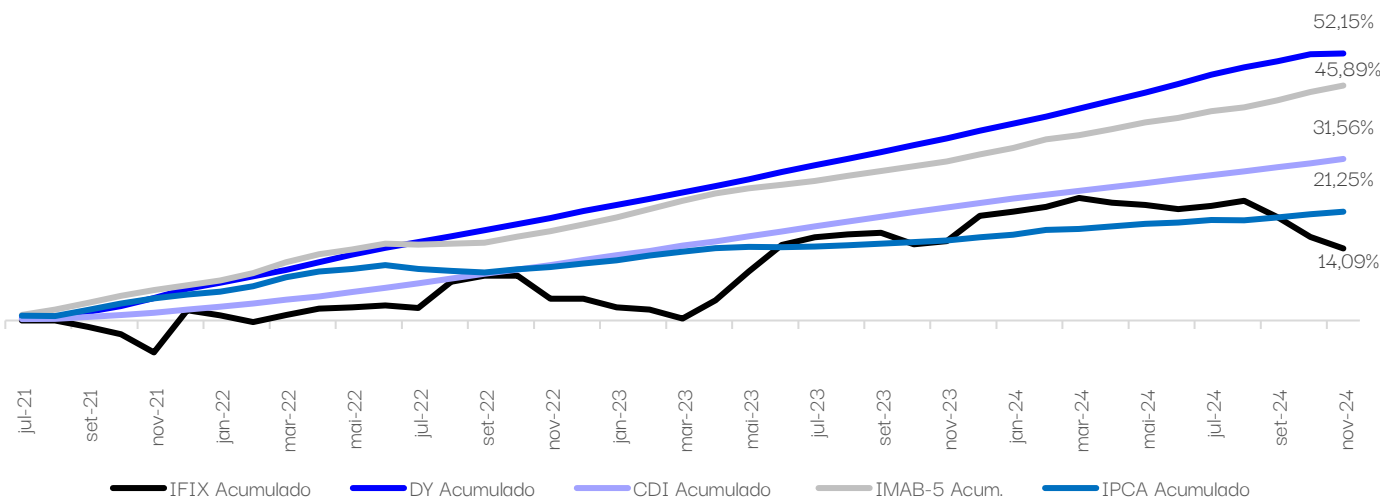


Rentabilidade em Relação ao Mercado

Rentabilidade do mês	0,95%
CDI líquido ² de outubro	0,64%
IFIX do mês	-1,91%

Rentabilidade acumulada da carteira	52,15%
IMAB-5 Acumulado ³	45,89%
CDI líquido ² Acumulado	31,56%
IFIX Acumulado	14,09%
IPCA Acumulado	21,25%

Rentabilidade Acumulada sobre o CDI líquido² 165,26%



¹Distribuição de dividendos feitos por regime de caixa; Base em cota R\$ 100 (valor da cota bruta da captação) para o CYCR11.

²CDI mensal descontado alíquota de imposto de 22,50%.

³Titulos públicos federais tem incidência de IR não ilustrados no retorno acima.

Movimentações no Portfólio

- Primeira integralização do CRI AG7 no valor de R\$ 20,0 MM, com taxa de CDI + 4,90% a.a.
- Primeira integralização do CRI SWA-Patriarca no valor de R\$ 0,9 MM, com taxa de IPCA + 10,90% a.a.
- Amortização do CRI Harmonia da Vila no valor de R\$ 0,9 MM devido ao mecanismo de cash sweep pós habite-se.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ² (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
1	CRI	Technion 23H0153033	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	12,00%	Não	32,3	27,1	7,88%	dez/23	set/28	75%	2,2
2	CRI	MRV Flex 24I1419236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,57%	Não	25,0	24,4	7,11%	set/24	mar/33	63%	3,5
3	CRI	Shop. Itaquera 24C1526928	Comercial	Comercial	IPCA+ mensal	9,00%	Não	24,5	22,9	6,65%	abr/24	mar/39	37%	7,6
4	CRI	AG7 24K2327902	Residencial	Obra	DI mensal	4,90%	Não	20,0	20,0	5,82%	nov/24	nov/28	41%	3,0
5	CRI	Hyde Park 24J3446261	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,50%	Não	20,0	19,8	5,75%	nov/24	out/27	23%	3,0
6	CRI	Habitassul 24J5055187	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	11,90%	Não	15,3	15,0	4,37%	nov/24	set/38	19%	6,0
7	CRI	Pulv. Res. III 23K3894802	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,00%	Não	14,8	14,7	4,27%	out/24	jul/27	38%	4,7
8	CRI	Pulv. Res. II 22L1473410 23I1966031	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	9,75%	Não	15,5	13,4	3,89%	dez/22	mai/39	56%	6,0
9	CRI	PHV 22H1389755	Comercial	Giro de Estoque	DI mensal	3,50%	Não	15,5	12,0	3,49%	ago/22	ago/29	50%	3,0
10	CRI	Pulv. Res. 21L0735965	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	8,00%	Não	12,0	11,3	3,28%	dez/21	jan/39	54%	5,7
11	CRI	Harmonia da Vila 22J1370286	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	15,0	10,8	3,14%	nov/22	nov/25	33%	3,0
12	CRI	Epiroc 23F2910406	Comercial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	10,5	10,3	3,01%	ago/23	out/33	77%	3,1
13	CRI	MRV Flex 23L1605236	Residencial	Pulverizado	IPCA+ mensal	10,07%	Não	10,5	9,5	2,76%	jan/24	set/34	65%	5,1
14	CRI	Lendme 23G2246560	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	12,00%	Não	12,0	9,1	2,63%	ago/23	jan/43	28%	9,1
15	CRI	RNI 22E1178070	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	9,9	8,4	2,43%	mai/22	mai/33	39%	4,0
16	CRI	Aquisição - SP 22H1116780	Residencial	Receível e Estoque	IPCA+ Mensal	8,80%	Não	15,2	7,0	2,03%	ago/22	ago/27	70%	4,0
17	CRI	São Benedito 22L1607693	Residencial	Receível e Estoque	DI mensal	3,00%	Não	8,0	6,9	2,00%	fev/23	jan/30	62%	3,3
18	CRI	Bari 3 23B0508037	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	9,00%	Não	8,0	5,6	1,64%	mar/23	mai/43	38%	3,7
19	CRI	PG Klabin 24F2263347	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	9,80%	Não	4,8	4,7	1,38%	out/24	jul/27	53%	4,0

¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

² Valor líquido de dividendos a ser pago no montante de R\$ 3.471.441.

³ Marcação a MTM (Banco Genial). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor.

Portfólio Atual

#	Ativo	Devedor	Segmento	Tipo	Index	Taxa. Aquisição	Carência (TAI)	Valor Invest. (R\$ MM)	Posição Atual ² (R\$ MM)	%	Data Invest.	Vcto	LTV (%)	Duration (anos)
20	CRI	Helbor <u>22H1104501</u>	Residencial	Giro de Estoque	DI mensal	2,40%	Não	10,0	3,5	1,00%	set/22	ago/27	80%	2,5
21	CRI	Bari 2 <u>22I0099580</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ Mensal	7,75%	Não	5,0	3,4	0,99%	set/22	mar/43	49%	5,2
22	CRI	Bioma <u>23H2512601</u>	Residencial	Obra	DI mensal	5,00%	Sim	3,0	3,0	0,87%	set/23	fev/26	45%	2,4
23	CRI	Bari <u>22C0899517</u>	Pulverizado	Pulverizado	IPCA+ mensal	7,25%	Não	4,0	2,2	0,61%	abr/22	mar/41	52%	4,7
24	CRI	Lorena <u>21H0892530</u>	Residencial	Giro de Estoque	IPCA+ mensal	8,70%	Sim ¹	12,0	1,7	0,49%	set/21	ago/26	31%	3,0
25	CRI	3Z <u>21I0683349</u>	Residencial	Recebível e Estoque	IPCA+ mensal	7,50%	Não	5,0	1,1	0,32%	out/21	set/28	47% (Estoque e Recebíveis)	4,5
27	CRI	SWA - Patriarca 24G1627395	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	10,90%	Sim ¹	0,9	1,0	0,29%	jul/24	jul/27	57%	3,0
26	CRI	Daxo <u>24E2191109</u>	Residencial	Obra	IPCA+ mensal	11,00%	Não	0,4	0,3	0,10%	mai/24	set/27	38%	3,0
28	Co-Inc	Somos	Residencial	Equity	INCC+	23,80%	Não	3,6	3,6	1,04%	jan/23	ago/25	-	3,0
29	Caixa ²	Aplicações	Caixa	-	DI mensal	-	Não	64,7	64,7	18,84%	-	-	-	-

#	Ativo	Ticker	Gestão	Tipo	Index (principal)	Posição Fechamento (R\$ MM)	% do PL	Yield 6 meses	Yield 12 meses
1	FII	<u>VGIR11</u>	Valora	Recebíveis Imobiliários	DI	4.903.067	1,43%	6,26%	12,82%
2	FII	<u>XPC11</u>	XP	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	834.943	0,24%	5,40%	10,96%
3	FII	<u>CPTS11</u>	Capitânia	Recebíveis Imobiliários	IPCA+	752.250	0,22%	4,92%	9,62%

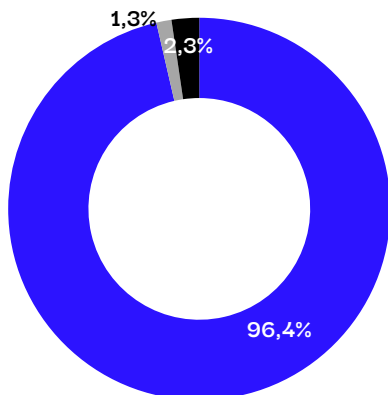
¹ Pagamento de IPCA mensal através de amortização extraordinária.

² Valor líquido de dividendos a ser pago no montante de R\$ 3.471.441.

³ Marcação a MTM (Banco Genial). Para os valores da curva, consultar a planilha de fundamentos (xls) no página dos comentários do gestor.

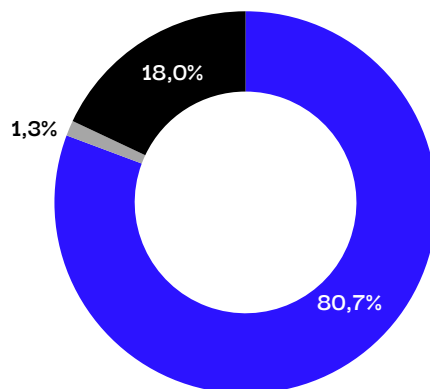
Alocações

Por tipo de Ativo



■ CRI ■ Co-inc ■ FII

Por indexador¹



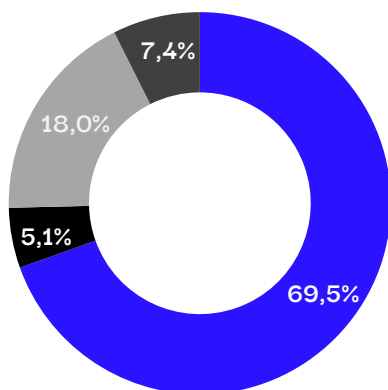
■ IPCA+ ■ INCC+ ■ DI

Média de Spread

Índice	Curva	MTM ²
IPCA+	10,14%	10,49%
CDI+	4,06%	4,06%
INCC+	23,80%	23,80%

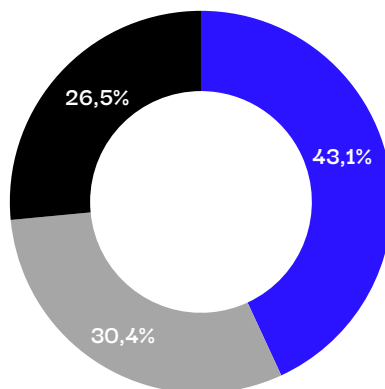
- Nossa alocação segue principalmente em CRIs IPCA+. Porém, balanceada com investimentos DI.

Por região



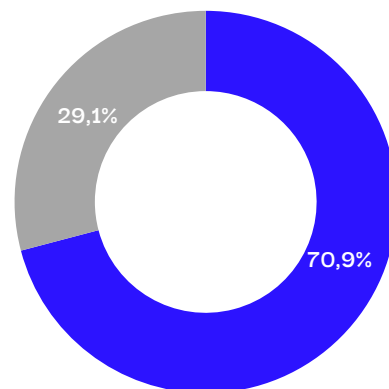
■ Sudeste ■ Centro-Oeste
■ Sul ■ Outras regiões

Por segmento³



■ Residencial ■ Pulverizado ■ Comercial

Por Originação



■ Originação Própria ■ Mercado

- Seguimos com a estratégia de alocação em CRIs de origemação própria, nos quais acreditamos ser mais viável encontrar melhores oportunidades de risco x retorno.

- A alocação do fundo está concentrada principalmente na região Sudeste, onde possuímos mais experiência e conhecimento.

- Em relação ao segmento, os CRIs possuem a maior parte das garantias relacionadas a empreendimentos Residenciais e Pulverizados, com os quais temos vasta experiência.

¹ Considerado caixa aplicado em operações LFT e compromissadas via CRI.

² Marcação à Mercado conforme metodologia do administrador do fundo (Banco Genial).

³ Para maior detalhamento do Pulverizado, consultar a planilha de fundamentos, aonde temos um detalhamento maior do tipo, sendo 93% residencial.

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Lorena

ATIVO 21H0892530

Operação com garantia de estoque no bairro do Jardins, na cidade de São Paulo. O empreendimento foi desenvolvido por incorporadora com mais de 40 anos de história, 30 empreendimentos entregues e mais de 4.000 unidades vendidas. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de estoque do Dsgn Lorena (avaliado em R\$ 29,7 MM)
- Aval da incorporadora e Holding
- Aval dos sócios Pessoa Física
- Fundo de Reserva de 4 PMTs de juros

CRI Bari

ATIVO 22C0899517

bari.

CRI pulverizado com lastro em 97 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 52%)
- Cota Subordinada de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos



CRI RNI

ATIVO 22E1178070

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda.. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 71%)
- Colateral (40% mensal e 60% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de aproximadamente R\$ 1,0 MM

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI 3Z

ATIVO 21I0683349

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda.. A operação conta com as seguintes garantias:

- AF cotas SPEs (possuem estoque avaliado em R\$ 120,9 MM pela Cyrela)
- Recebíveis Adimplentes 3Z (R\$ 103,7 MM)
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros



CRI Bioma

ATIVO 23H2512601

Financiamento de obra residencial na Rua Fradique Coutinho, em Pinheiros/SP. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária dos imóveis em desenvolvimento e futuras benfeitorias
- Alienação fiduciária das cotas da SPE
- Cessão fiduciária da totalidades dos recebíveis das unidades vendidas
- Cash Sweep dos recebíveis após término de obra
- Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros
- Aval dos Sócios



CRI Pulverizado Residencial II

ATIVO 22L1473410

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 56%)
- Colateral médio de 27% (18,5% mensal e 30% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de R\$ 0,7 MM

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Aquisição - SP

ATIVO 22H1116780

CRI lastreado em Nota Comercial com risco pulverizado dos recebíveis. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 70%), localizadas em São Paulo.
- Cessão Fiduciária dos Contratos de Aluguel.
- Cessão Fiduciária dos Compromissos de Compra e Venda
- Fundo de reserva de 3 PMTs de Juros
- Full Cash Sweep na venda das unidades



CRI PHV

ATIVO 20L0610016

Operação com garantia de imóveis da PHV, incorporadora de mais de 20 anos de mercado realizando mais de 200 projetos, sobretudo de alto-luxo, e mais de R\$ 2 bi de VGV em unidades lançadas. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de imóveis (LTV de 50%) localizados em Belo Horizonte
- Cessão fiduciária dos contratos de aluguel
- Aval dos sócios
- Fundo de reserva de 3 PMTs de juros



CRI Helbor

ATIVO 22H1104501

Operação com garantia de imóveis da Helbor, incorporadora de mais de 40 anos de experiência, que desenvolveu mais de 260 projetos e possui mais de 41 mil unidades entregues. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de imóveis (LTV de 80%), localizados em São Paulo.
- Full Cash Sweep das vendas
- Aval da Holding
- Fundo de reserva de 1 PMT de juros

Mais informações sobre os ativos do portfólio

CRI Epiroc



ATIVO 21L0735965

CRI para financiamento da construção de um ativo logístico, em Minas Gerais, locado por 10 anos para a Epiroc, através de um aluguel atípico (BTS)

- Alienação Fiduciária das cotas da SPE
- Alienação Fiduciária do terreno e futuras benfeitorias
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes do aluguel da Epiroc
- Aval dos Sócios PF e PJ da Luni (Grupo PHV)
- Fundo de Reserva no valor de 1 PMT do aluguel
- Fundo de Juros e correção monetária durante a fase de obras
- Seguro fiança até o recebimento do 1º aluguel

CRI Bari II



ATIVO 22I0099580

CRI pulverizado com lastro em 173 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 49%)
- Subordinação de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos

CRI Technion

ATIVO 23H0153033

Financiamento para expansão do Shopping Downtown localizado na Barra da Tijuca/RJ, sendo construído pela empresa Technion, com mais de 30 anos de experiência.

- Hipoteca de imóveis localizados na Shopping Downtown
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis provenientes de locações, representando 133% do valor da PMT
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de Reserva no valor de R\$ 1,8 MM

TECHNION
Engenharia & Tecnologia

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Harmonia da Vila

ATIVO 22J1370286

Financiamento de obra residencial na Vila Madalena, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: $0,8^*(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,5^*(\text{Estoque Residencial}) + 0,4^*(\text{Estoque Comercial}) \geq 1,15^*\text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária

CRI Bari III

ATIVO 22I0099580

CRI pulverizado com lastro em 125 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 38%)
- Subordinação de 10% do volume da emissão do CRI
- Recompra compulsória pela Cedente em caso de má formalização dos créditos

bari.

Co-incorporação Somos

Empreendimento T-65

Operação de equity com a construtora Toctao e a incorporadora Somos que foi fundada por Fernando Razuk, ex-sócio da maior incorporadora do Centro-Oeste. A Somos já desenvolveu e entregou 7 empreendimentos em Goiás e está desenvolvendo o empreendimento T-65, no Setor Bela Vista, em Goiânia, localizado a menos de 5 minutos dos principais bairros e parques da cidade, assim como do Goiânia Shopping. O fundo terá participação de 40% da SPE desenvolvedora que possui retorno estimado de INCC+23,80%.



Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Pulverizado Residencial

ATIVO 21L0735965

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 67%)
- Colateral (19% mensal e 29% nos meses com balão)
- Fundo de reserva de R\$ 1,1 MM

CRI Lendme

ATIVO 23G2246560

CRI pulverizado com lastro em 50 contratos. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária das unidades (LTV médio de 45%)
- Cota Júnior de 35% (CYCR11 detém somente a sênior)
- Fundo de Reserva de R\$ 1,0 MM



CRI PG - Klabin

ATIVO 24F2263347

Financiamento de obra residencial na Chacará Klabin, São Paulo/SP. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: $0,90^*(\text{Recebível Pós Obra}) + 0,60^*(\text{Estoque Residencial}) \geq 1,15^*\text{Dívida Total}$
- Fundo de Juros e Correção Monetário durante obra
- Fundo de Reserva de 6 PMTs de juros e correção monetária após habite-se



Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI MRV - Flex

ATIVO 23L1605236

CRI pulverizado lastreado em 1218 contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV, em todo Brasil. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 64,53%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de R\$ 330 MM a VP)
- Fundo de reserva de aproximadamente 4,50% do saldo devedor das Séries 1 e 2
- Cota Júnior de 18,75% do saldo devedor do CRI
- Recompra pela MRV, durante o período de obras, em caso de inadimplência
- Recompra pela MRV, após conclusão das obras, em casos sem apresentação de AF



CRI Shopping Metrô Itaquera

ATIVO 24C1526928

Operação visando a antecipação do pagamento de outorga referente à concessão da operação do Shopping Metrô Itaquera. O empreendimento é um dos principais polos comerciais da Zona Leste de São Paulo, com um fluxo anual superior a 23 milhões de visitantes. A operação conta com as seguintes garantias:

- Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de 190% da PMT mensal)
- Alienação fiduciária do direito de uso de superfície (LTV de 61,00%)
- Aval solidário dos garantidores



CRI Daxo

ATIVO 24E2191109

Financiamento de obra residencial em bairro nobre de Joinville/SC.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias do empreendimento
- Alienação Fiduciária de outros imóveis performados (estoque residencial)
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de reserva de 3 PMTs após habite-se

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI MRV – Flex 2

ATIVO 24I1419236

CRI pulverizado lastreado em 831 contratos residenciais de empreendimentos desenvolvidos pela MRV, em todo Brasil. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades (LTV de 63,27%)
- Cessão fiduciária dos recebíveis (cerca de R\$ 250 MM a VP)
- Fundo de reserva de aproximadamente 6,75% do saldo devedor da Cota Sênior
- Cota Júnior de 18,25% do saldo devedor do CRI
- Recompra pela MRV, durante o período de obras, em caso de inadimplência
- Recompra pela MRV, após conclusão das obras, em casos sem apresentação de AF



CRI São Benedito

ATIVO 22L1607693

Operação com garantia de estoque e recebíveis com o Grupo São Benedito, que possui atuação há mais de 30 anos no Brasil, sendo uma das maiores construtoras do Centro-oeste. A operação conta com as seguintes garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros (Avaliadas em R\$ 160,2 MM)
- AF de 8 empreendimentos (LTV de 62%)
- Aval dos sócios (Pessoa física)
- Fundo de Reserva de R\$ 3,0 MM



CRI Hyde Park

ATIVO 24J3446261

Financiamento de obra residencial na Lagoa dos Ingleses, Nova Lima/MG.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias do empreendimento
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto
- Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
- Aval dos Sócios PF e PJ
- Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
- Fundo de reserva de 3 PMTs após habite-se

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI Habitasul

ATIVO 24J5055187

CRI pulverizado lastreado em contratos de compra e venda residenciais. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária de todas unidades (LTV médio de 19%)
- Colateral de 33%
- Coobrigação para recompra de créditos com inadimplência acima de 90 dias
- Aval dos sócios PJ
- Fundo de Reserva de 5,0% do valor da dívida (R\$ 0,8 MM)



CRI Pulverizado Residencial III

ATIVO 23K3894802

CRI pulverizado lastreado em 218 contratos residenciais. A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação fiduciária das unidades (LTV de 38%)
- Fundo de Reserva de 3% do valor da dívida
- Colateral de 10%
- 75% do colateral será utilizado para amortização extraordinária e 25% para prêmio, gerando uma TIR esperada de IPCA + 11,71% a.a.



CRI SWA – Patriarca

ATIVOS 24G1627395

Financiamento de obra residencial na Cidade Patriarca, São Paulo/SP.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias (unidades).
- Cessão Fiduciária de recebíveis proveniente da comercialização das unidades
- Alienação Fiduciária de ações da SPE
- Aval dos Sócios do Empreendimento (PFs e PJs)
- Covenant para liberações: (Recebível Pós Obra) + 0,60*(Estoque Residencial) \geq 1,30*Dívida Total.
- Covenant para liberações: Recebível Pós Obra \geq 1,20*Dívida Total.
- Fundo de Reserva de 3 PMTs de juros e correção monetária após habite-se
- Seguro performance de 20% do total do valor de obra

Mais informações sobre os ativos do portfólio



CRI AG7

ATIVO 24K2327902

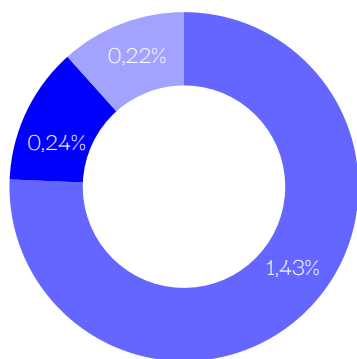
Financiamento de obra residencial em bairro nobre de Curitiba/PR.

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária do Terreno e das Futuras Benfeitorias
 - Alienação Fiduciária de outros terrenos
 - Cessão Fiduciária dos Recebíveis do projeto e de outro empreendimento
 - Alienação Fiduciária das Cotas da SPE
 - Aval dos Sócios PF e PJ
 - Fundo de juros e correção monetária durante a fase de obras
 - Fundo de reserva de 3 PMTs após habite-se
-
-

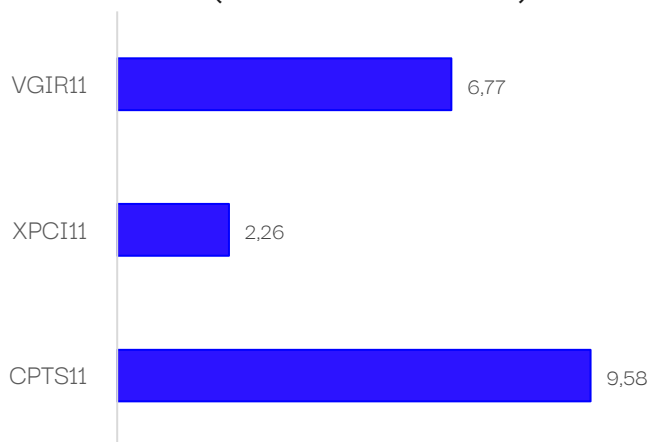
Alocação em ativos de liquidez

Alocação - FIIs (total 1,89%)

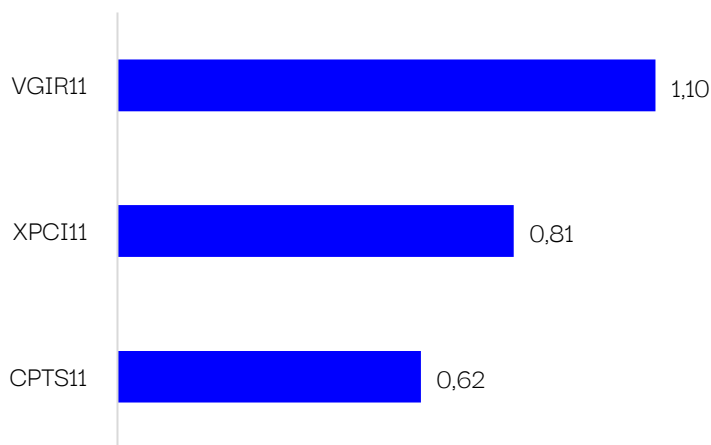


■ VGIR11 ■ XPCI11 ■ CPTS11

Liquidez Diária dos últimos 30 dias²
(Volume em Milhões)



Distribuição Novembro (R\$/cota) - FIIs²



¹Base de cálculo 29/11/2024.

²O dividendo do fundo VGIR é calculado na base R\$ 10/cota, enquanto os demais são calculados na base R\$ 100/cota.

cy.capital

GESTOR

Danny Niskier Gampel

Giovanna Gottlieb

João Vitor Risques

Caio Viana Silva

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

Danilo Hannun

Eliane Teixeira dos Santos

Vinicius de Oliveira

Para mais informações, entrar em contato através do email

ri@cy.capital

Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências às datas e às condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador, gestor ou consultor imobiliário do fundo, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do consultor imobiliário do Fundo.